

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE OMGEVINGSAANVRAAG TOT VERKAVELING VAN GRONDEN

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>1. De referentiepaspas</p> <p>Het referentiepaspas (0.00 m = nulpas) wordt voorzien op TAW 8.37</p> <p>2. Diversen</p> <p>Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.</p> <p>Er wordt één grondgebonden eengezinswoning voorzien per kavel.</p>

2. ZONE VOOR BEBOUWING (LOTEN 1 t.e.m. 12)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunning plichtige functiewijzigingen een complementaire functie toelaat, kan dit toegestaan worden.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing.</p>	<p>1. De bestemming</p> <p>Er wordt één grondgebonden eengezinswoning voorzien per kavel. Er wordt per kavel 1 autostaanplaats voorzien buiten het kavel op een gemeenschappelijk parkeerveld, er worden per kavel 4 fietsenstallingen voorzien buiten het kavel in een gemeenschappelijke fietsenstalling.</p> <p>2. De nevenbestemming</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <p>1° het gebouw is gelegen in woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied;</p> <p>2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale totale vloeroppervlakte van 75 m²;</p> <p>4° de complementaire functie is niet strijdig met de stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en verkavelingsvergunningen.</p> <p>3. Typologie</p> <p>De bebouwing is van het type halfopen bebouwing en gesloten bebouwing.</p> <p>De gebouwen dienen uniform naar typologie te worden ontwikkeld</p> <p>Er zijn geen garages in de woningen of tuinen toegelaten.</p>

Deze inplanting biedt een voldoende ruime woning en tuinzone.

De bebouwing in de omgeving heeft voornamelijk hellende daken.

Er wordt gestreefd naar een uniforme architectuur voor het project.

Er wordt gestreefd naar robuuste, sculpturale volumes.

Geclusterde kavels zijn:

LOT 1 en LOT 2;

LOT 3 en LOT 4;

LOT 5, LOT 6 en LOT 7;

LOT 8 en LOT 9;

LOT 10 en LOT 11.

4. Inplanting

De bouwlijnen van de gebouwen ligt vast zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.

Gelijkvloers, eerste en tweede verdieping dienen even diep uitgevoerd te worden.

Bouwdiepte LOT 1 tem LOT 3

Gelijkvloers: 11m35

Eerste verdieping: 11m35

Bouwdiepte LOT 4 tem LOT 7

Gelijkvloers: 11m35

Eerste verdieping: 11m35

Tweede verdieping: **9m00**

Bouwdiepte LOT 8 tem LOT 9

Gelijkvloers: 10m00

Eerste verdieping: 10m00

Tweede verdieping: 10m00

Bouwdiepte LOT 10

Gelijkvloers: 10m51

Eerste verdieping: 10m51

Tweede verdieping: 10m51

Bouwdiepte LOT 11

Gelijkvloers: 11m03

Eerste verdieping: 11m03

Tweede verdieping: 11m03

Bouwdiepte LOT 12

Gelijkvloers: 11m54

Eerste verdieping: 11m54

Tweede verdieping: 11m54

5. Bouwvolume

Woning LOT 1 tem LOT 3 bestaat een gelijkvloerse verdieping en een eerste verdieping.

Woning LOT 4 tem LOT 7 bestaat een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede verdieping.

Woning LOT 8 tem LOT 12 bestaat een gelijkvloerse verdieping, een eerste verdieping en een tweede verdieping.

De kroonlijsthoogte voor LOT 1 tem LOT 3 ligt op 6m75.

De kroonlijsthoogte voor LOT 4 tem LOT 7 ligt op 9m75. De gevellijn van LOT 4 tem LOT 7 is teruggetrokken.

De kroonlijsthoogte voor LOT 8 tem LOT 12 ligt op 9m75.

De dakvorm voor percelen LOT 1 tem LOT 12 is plat.

<p>De bebouwing in de omgeving bestaand voornamelijk uit steenachtige materialen</p> <p>Geclusterde kavels zijn:</p> <p>LOT 1 en LOT 2; LOT 3 en LOT 4; LOT 5, LOT 6 en LOT 7; LOT 8 en LOT 9; LOT 10, 11 en LOT 12.</p>	<p>LOT 1, LOT 7 en LOT 12 worden voorzien van een tuinmuur van 1m50 voor LOT 1 en LOT 7 en 2m00 voor LOT 12.</p> <p>Tot op een hoogte van 3 m boven het peil van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn.</p> <p>Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximaal 60 cm voorbij de rooilijn uitspringen.</p> <p>De uitsprongen in het gevelvlak moeten zich beperken tot maximaal 2/3 van de gevelbreedte. 1 uitsprong per kavel en worden gekoppeld per twee woningen.</p> <p>Indien het project gefaseerd verloopt of de kavels worden afzonderlijk ontwikkeld dient er een grote uniformiteit te ontstaan tussen de geclusterde kavels. Kroonlijsthoogtes en nokhoogtes dienen op elkaar afgestemd te worden.</p> <p>6. Materialen</p> <p>De materialisatie van het volledige project dient uniform te worden uitgevoerd. Kleurnuances zijn toegelaten.</p> <p>Buitengevels worden opgetrokken met keramische materialen.</p> <p>Daken worden belegd met bitumineuze of kunststoffen afdichtingen.</p> <p>De fietsenberging wordt opgetrokken in hetzelfde materiaal als de buitengevels van de woningen en de tuinmuren van LOT 1, LOT 7 en LOT 12.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers worden voorzien onder 15°.</p> <p>Indien het project gefaseerd verloopt of de kavels worden afzonderlijk ontwikkeld dient er een grote uniformiteit te ontstaan tussen de geclusterde kavels. Materialen dienen op elkaar afgestemd te worden.</p>
--	--

3. ZONE VOOR TUINEN (incl. LOTEN 1 t.e.m. 12)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene, open karakter dient optimaal gevrijwaard blijven.</p> <p>De zone dient een grote uniformiteit te beogen.</p>	<p>1. De bestemming</p> <p>De ruimtes achter de woning wordt ingericht als groene tuinzone.</p> <p>De ruimtes voor de woningen van LOT 1 t.e.m. LOT 7 worden ingericht als groene voortuinstrook.</p> <p>Aansluitend met de achtergevel van de woning kan een terras aangelegd worden.</p> <p>2. Inplanting</p> <p>De tuinzone is de zone achter de woning.</p> <p><u>Inplanting LOT 1 tem LOT 7</u></p>

	<p>Diepte: 10m10</p> <p><u>Inplanting LOT 8</u></p> <p>Diepte: 13m72</p> <p><u>Inplanting LOT 9</u></p> <p>Diepte: 8m72</p> <p><u>Inplanting LOT 10 tem 12</u></p> <p>Diepte: 9m23</p> <p>Het terras mag maximaal 11 m² bedragen. Het terras is 2m50 diep en 4m50 breed.</p> <p>3. Materialen</p> <p>De tuinzone wordt hoofdzakelijk groen ingericht.</p> <p>De terrassen worden aangelegd in duurzame materialen die aansluiten bij de materialen van de bebouwing.</p> <p>Alle afsluitingen tussen de tuinen onderling dienen te worden voorzien in levendige hagen. De hoogte van de haag is maximaal 1,5 m. De hagen dienen te worden voorzien bij oplevering.</p> <p>4. Inrichtingselementen</p> <p>Alle gebouwde, permanente inrichtingselementen zijn verboden in de tuinen. Niet limitatieve lijst zoals: serres, dierenhokken, ...</p>
--	--

4. ZONE VOOR FIETSENBERGING (LOT 16)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone dient een grote uniformiteit te beogen.	<p>1. De bestemming</p> <p>Er is 1 gemeenschappelijke fietsenstalling voor het totale project.</p> <p>2. Typologie</p> <p>De fietsenberging wordt uitgevoerd met een plat dak.</p> <p>3. Inplanting</p> <p>De fietsenstalling wordt ingeplant tussen de woning van LOT 7 en het gemeenschappelijk parkeerveld.</p> <p>De breedte van de fietsenstalling is 6m00.</p> <p>Over een diepte van 3m95 is de fietsenstalling slechts 4m50 breed.</p> <p>4. Bouwvolume</p> <p>De kroonlijsthoogte van de tuin- en fietsenbergingen ligt op 3m00.</p> <p>5. Materialen</p> <p>De materialisatie van de fietsenberging dient uniform te worden uitgevoerd.</p>

	Buitengevels worden opgetrokken met dezelfde keramische materialen als de woningen en de tuinmuur.
--	--

5. ZONE VOOR HOOGSPANNINGSCABINE (LOT 13)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er dient een hoogspanningscabine te worden voorzien in het project.	<p>1. De bestemming</p> <p>De hoogspanningscabine wordt naast de woning van LOT 7 voorzien op LOT 13.</p> <p>2. Inplanting</p> <p>Er wordt gekozen voor een vrijstaande cabine te plaatsen.</p> <p>3. Materialen</p> <p>De hoogspanningscabine wordt afgewerkt met groenelementen om de cabine zo maximaal mogelijk te integreren in het project.</p>

6. ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE RIJWEG EN AUTOSTAANPLAATSEN (LOT 14)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen hemelwater moet worden nageleefd.</p> <p>Geclusterde kavels zijn: LOT 1 en LOT 2; LOT 3 en LOT 4; LOT 5 en LOT 6.</p>	<p>1. De bestemming</p> <p>Het gemeenschappelijk domein (LOT 14) dient kwalitatief ingericht en afgestemd te zijn op zijn verblijfskarakter.</p> <p><u>Toegang tot de woningen van LOT 1 tem LOT 7</u></p> <p>De noodzakelijk toegangen tot de woning van LOT 1 tem LOT 7 en de tuinbergingen van deze loten kunnen aangelegd worden in verharding.</p> <p><u>Gemeenenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen</u></p> <p>Het voorste deel van de site (gemeenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen) wordt verhard aangelegd.</p> <p><u>Brandweg</u></p> <p>Om de brandveiligheid van de woningen op LOT 1 tem LOT 7 te voorzien dient de toegang tot de woningen voorzien worden om een brandweerwagen te dragen.</p> <p>2. Inplanting</p> <p><u>Toegang tot de woningen van LOT 1 tem LOT 7</u></p> <p>De individuele toegangen worden per twee loten gekoppeld. Ze zijn maximaal 2m00 breed.</p> <p>De gemeenschappelijke toegang van LOT 1 tem LOT 7 is 2m00 breed.</p> <p><u>Gemeenenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen</u></p>

	<p>De gemeenschappelijke rijweg en parkeerplaatsen worden rechts van LOT 12 en tussen LOT 7 en LOT 8 tem LOT 12 voorzien.</p> <p><u>Brandweg</u></p> <p>De brandweg wordt voorzien voor LOT 3 tem LOT 7.</p> <p>3. Materialen</p> <p><u>Toegang tot de woningen van LOT 1 tem LOT 7 en gemeenschappelijke rijweg</u></p> <p>Het gemeenschappelijk, de individuele toegangspaden voor de woningen van LOT 1 tem LOT 7 en naar de gemeenschappelijke fietsenstalling en de rijweg voor de wagens wordt aangelegd in grijze geborstelde beton.</p> <p><u>Parkeerplaatsen</u></p> <p>De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende grasbetontegels.</p> <p><u>Brandweg</u></p> <p>De brandweg voorbij LOT 7 wordt aangelegd in gefundeerd gazon.</p>
--	---

7. ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN (LOT 15)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene, open karakter dient optimaal gevrijwaard blijven.</p> <p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen hemelwater moet worden nageleefd.</p>	<p>1. De bestemming</p> <p>Naast LOT 1, aan de achterzijde van het terrein, wordt de wadi aangelegd in een gemeenschappelijke groenzone; LOT 15</p> <p>Er kunnen geen wegenissen aangelegd worden in deze zone.</p> <p>2. Inplanting</p> <p>De wadi wordt landschappelijk ingericht en maximaal 50 cm diep voorzien.</p> <p>3. Materialen</p> <p>Naast de noodzakelijke waterberging wordt deze groen ingericht.</p>